

Les Cahiers de droit



Aménagement du territoire - Concession minière - Lotissement - *Loi des mines*, art. 130 - Droits acquis

Volume 19, numéro 3, 1978

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/042266ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/042266ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

(1978). Aménagement du territoire - Concession minière - Lotissement - *Loi des mines*, art. 130 - Droits acquis. *Les Cahiers de droit*, 19(3), 827-831.
<https://doi.org/10.7202/042266ar>

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1978

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

Aménagement du territoire

Concession minière — Lotissement — *Loi des mines*, art. 130 — Droits acquis

Habitat Mon Pays Inc. v. P. G. Québec,
Cour supérieure, Québec,
200 05 003005 779,
7 avril 1978,
juge Jacques Dufour.

LE TRIBUNAL, après avoir pris connaissance du dossier et, sur le tout, délibéré :

Par lettres patentes pour une concession minière émises le 13 août 1900 (pièce R-1), le Procureur général de la province de Québec octroyait, vendait, aliénait, transportait et assurait à Gédéon Gagnon et Adolphe Gagnon, leurs hoirs et ayants cause, à toujours, des morceaux de terre pouvant être décrits comme suit, à savoir : les blocs E, F et G dans le Canton Arnaud, comté de Saguenay, province de Québec.

Par lettres patentes pour une concession minière émises le 21 novembre 1901 (pièce R-2), le Procureur général de la province de Québec octroyait, vendait, aliénait, transportait et assurait à Adolphe Gagnon et Gédéon Gagnon, leurs hoirs et ayants cause, à toujours, des morceaux de terre pouvant être décrits comme suit, à savoir : le lot Bloc H et le lot Bloc I tous deux situés dans ledit Canton Arnaud dans le comté de Saguenay, dans la province de Québec.

Dans sa requête pour jugement déclaratoire, la requérante allègue que les droits résultant des lettres patentes produites sous la cote R-1 et R-2 ont été vendus ou cédés ou transportés ou aliénés, et ce, à maintes reprises depuis.

La requérante ajoute que, par acte authentique passé devant M^e Pierre Duchesne, notaire à Sept-Îles, en date du 14 juin 1971 sous le numéro 1840 de ses minutes et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Sept-Îles en date du 29 juin 1971 sous le numéro 123-46, elle a acquis tous droits sur les morceaux de terre décrits aux lettres patentes produites sous la cote R-1 et R-2.

Comme la requérante manifeste son intention de subdiviser ces morceaux de terre en lots, les construire et en disposer, elle demande au soussigné de déterminer ses droits aux termes des lettres patentes produites sous la cote R-1 et R-2, aux termes de ses titres produits sous la cote R-3 et aux termes de la Loi des mines (55-56 Victoria, chapitre 20 et chapitre 34, Statuts du Québec, 1965 et ses amendements).

La requérante conclut sa requête de cette façon :

DÉCLARER PAR JUGEMENT :

QUE la requérante est propriétaire absolue des morceaux de terre suivants à savoir :

Les blocs E, F, G, H, I dans le Canton Arnaud, comté de Saguenay, Province de Québec.

QUE ses droits de propriété absolue sont opposables à l'intimé ;

QUE les articles 130, 130a, 130b, et 131 de la Loi des mines, (chapitre 34, Statuts du Québec 1965 et ses amendements jusqu'à ce jour) ne sont pas opposables à la requérante ;

QUE la requérante peut alors disposer des morceaux de terre sus-décrits et/ou les subdiviser et/ou les construire et ce, sans l'autorisation du ministre des Affaires municipales et du ministre des Richesses naturelles, autorisations prévues à l'article 130 de la Loi des mines du Québec (chapitre 34, Statuts du Québec 1965 et ses amendements) et ce, sans verser une partie de leur prix de vente au fonds consolidé du Revenu et une partie au fonds municipal comme

le prévoit l'article 131 de la Loi des mines du Québec (chapitre 34, Statuts du Québec 1965 et ses amendements):

QUE la requérante peut construire sur les morceaux de terre sus-décrits d'autres constructions que celles nécessaires à l'exploitation minière, donc, toute construction permise par les règlements de zonage en vigueur dans la corporation municipale où ils sont situés.

CONDAMNER l'intimé aux entiers dépens.

Les parties sont d'accord pour procéder suivant l'article 453 C.P.C. Le soussigné est d'avis aussi que le sujet sur lequel on lui demande de se prononcer est visé par ledit article.

Il est important de bien lire les lettres patentes R-1 et R-2. Il s'agit à mon sens de lettres patentes pour une concession minière. Notons qu'on emploie exactement la même phraséologie dans les lettres patentes R-1 et R-2: l'étude des unes vaudra donc pour les autres.

Dans le premier attendu des lettres patentes, R-1, on parle de «l'acquisition de la Concession Minière de Fer Magnétique».

Dans l'un des derniers paragraphes desdites lettres patentes, on s'exprime ainsi:

POUR PAR NOS DITS CONCESSIONNAIRES LEURS hoirs et ayants-cause, tenir et posséder les dits morceaux de terre vendus et octroyés par Nous comme susdit, et en jouir comme toujours comme concession minière en franc et commun soccage en propriété de la même manière que sont possédées les terres en franc et commun soccage dans cette partie de la *Grande-Bretagne appelée Angleterre*; le tout conformément aux dispositions de la «*Loi des Mines de Québec*». (55-56 Victoria, Chap. 20) et spécialement sujet aux articles 1448 - 1449 - 1450 concernant les arbres de pin et le bois d'épinette.

L'étendue des droits acquis par voie de concession patentée découle donc de la nature même du titre de concession. Or, depuis 1854, date de l'abolition de la tenure seigneuriale, la tenure en franc et commun soccage, tenure anglaise, était la tenure officielle au pays, 31 Geo. III, c. 31, a. 43 (1791); 3-4 Vict., c. 35 (1840). Cette tenure, libre, rendait l'acquéreur maître absolu de sa terre après l'obtention de ses lettres patentes. Il n'est pas contesté aujourd'hui que ceux qui ont obtenu des terrains sous ce mode en sont propriétaires incommutables pourvu qu'ils aient accompli certaines conditions d'établissement et obtenu subséquemment des lettres patentes, conditions d'établissement variant suivant la nature des fins poursuivies par l'acquéreur. C'est sous cette tenure que furent concédées les concessions de terres par la Couronne. Jusqu'en 1926, aucune disposition de la Loi des mines ne vient restreindre les droits du concessionnaire minier de disposer séparément des droits de surface sur sa concession.

Il existait néanmoins certaines restrictions communes à toutes les cessions faites par la Couronne. Dans le cas de concessions minières, l'aliénation par la Couronne se faisait sous certaines réserves relatives au droit de coupe, au chemin et le reste.

En effet, dans la partie des lettres patentes citées plus haut, l'on remarque le membre de phrase suivant: «Et spécialement sujet aux articles 1448 - 1449 - 1450 concernant les arbres de pin et les bois d'épinette».

Ces articles 1448 - 1449 et 1450 de la Loi des mines de Québec (55-56 Victoria, chap. 20) se lisent ainsi:

1448. Les porteurs de permis de coupe de bois ont, en vertu de tels permis, le privilège de couper sur toutes concessions minières accordées dans leurs limites, les arbres de pin mesurant douze pouces de diamètre et plus sur la souche, et les bois d'épinette mesurant neuf pouces de diamètre et plus aussi sur la souche.

Ce privilège doit cesser, cependant, après une période de trois ans, à dater de l'émission du titre de vente. 43-44 V., c. 12, s. 32, et S.R.P.Q., 1460.

1449. Les lettres patentes pour terres de la couronne vendues comme concessions minières,

dans le sens de la présente loi, doivent contenir un dispositif à l'effet de réserver tous les arbres de pin et d'épinette en faveur de la couronne; et, sujet aux dispositions de l'article précédent, le commissaire peut accorder à qui que ce soit, le droit d'entrer sur ces terres, d'y couper et enlever, suivant les règlements, les arbres ainsi réservés, et de faire et entretenir à travers ces concessions minières, tout chemin nécessaire pour ces opérations. 43-44 V., c. 12, s. 33, et S.R.P.Q., 1461.

1450. Les acquéreurs ou propriétaires de telles concessions minières ont, dans le cas des deux articles précédents, le droit de couper et prendre, pour leur propre usage, les arbres dont ils ont besoin pour la construction des bâtisses et dépendances nécessaires à leurs opérations. 43-44 V., c. 12, s. 33, et S.R.P.Q., 1461.

En octroyant cette concession minière, si la Couronne se réservait par le titre même tous les arbres de pin et d'épinette, ne doit-on pas inférer que la Couronne concédait aussi les droits de surface par les lettres patentes R-1 et R-2?

Nous ne sommes pas d'opinion que par les lettres patentes R-1 et R-2, le concessionnaire minier n'a obtenu qu'un titre limitatif quant à la surface. Nous admettons cependant que l'usage de ce droit de surface fut réglementé à compter de l'introduction de la Loi 16 Georges V, chapitre 27 (1926).

Avant 1926, l'octroi d'une concession minière impliquait une aliénation sans restriction des droits de surface.

Avant 1926, les droits du concessionnaire minier n'étaient pas restreints quant aux droits de surface. Les termes «locations minières» ou «concessions minières» sont toujours définis comme une étendue de terrain vendue pour l'exploitation de minerais. Dans le cas de concessions minières souterraines, tels droits à la surface sont restreints et le concessionnaire est tenu d'indemniser le propriétaire de la surface en vertu d'une procédure établie.

Des concessions de terrain étaient vendues pour fins minières comme des concessions de terrain pouvaient être vendues pour fins agricoles. Il ne semble pas logique de dire que la nature des fins pour lesquelles une concession était vendue, fins minières ou agricoles, pouvait avoir pour effet de limiter, en l'absence de dispositions légales expresses à l'effet contraire, l'exercice de tous les droits inhérents à un droit pur et simple de propriété. Nous convenons cependant que les fins pour lesquelles une concession de terre était vendue déterminaient quelles conditions devaient être remplies préalablement à l'acquisition de telle terre. Ces conditions devaient nécessairement varier suivant qu'elle était vendue pour fins agricoles ou fins minières. Dans les deux cas, des améliorations devaient être faites au terrain avant l'octroi définitif des lettres patentes. Pour le détenteur d'un billet de location, ces améliorations devaient consister en défrichement et autres travaux de même nature. Pour le concessionnaire minier, l'octroi de lettres patentes ne se faisait qu'après un commencement d'exploitation des minerais. Dans le cas de vente de terrains miniers, la production d'échantillons de minerais était requise de même qu'un plan d'arpentage, etc.

L'historique de l'article 130 actuel de la Loi des mines, Statuts de Québec, 1965, chap. 34, semble confirmer l'opinion que nous soutenons. Cet article 130 fut introduit par la Loi 16 – Georges V, chapitre 27 (1926). En vertu de cette loi, le législateur décréta que le propriétaire de la concession minière qui voulait vendre ses droits de surface devait dorénavant faire approuver un plan de subdivision des terrains concernés et payer une somme de \$25 pour chaque lot ne dépassant pas 5,000 pieds de superficie. Toute vente de lots à bâtir faite contrairement à ces dispositions était nulle. Il semble que si le législateur a jugé à propos de réglementer l'usage des droits de surface en la matière ci-devant exprimée, nous devons logiquement conclure qu'antérieurement à telle réglementation, il était loisible, sans restriction, au concessionnaire minier de disposer de la surface comme bon lui semblait et qu'il devait, nécessairement, en être le propriétaire absolu si, par ailleurs, il s'était conformé à toutes ses obligations vis-à-vis de la Couronne.

Des amendements furent ajoutés à ce texte. L'on remarquera que dans l'article 130, on emploie les mots son terrain à plusieurs reprises en référant au terrain du détenteur d'une concession minière.

La requérante a acquis de Municipal Mortgage Corporation Limited par l'acte R-5 tous les droits, titres et intérêts que cette dernière avait contre les Blocs E, F et G et les Blocs H et I dans le Canton Arnaud, comté de Saguenay, province de Québec. Comme on le sait, il s'agit des terrains décrits aux lettres patentes R-1 et R-2 qui avaient été acquis de la Couronne en 1900 et 1901.

Par l'acte R-5, la requérante a acquis les mêmes concessions minières vendues par les lettres patentes R-1 et R-2 en 1900 et 1901.

Dans le volume Rédaction et interprétation des lois écrit par M^c Louis-Philippe Pigeon, c.r., aujourd'hui juge à la Cour suprême du Canada, il est écrit ceci aux pages 47 et 48, sous le sous-titre « Le droit acquis » :

Prenons un exemple tiré du domaine du droit municipal où l'on peut bénéficier d'un arrêt récent de la Cour suprême du Canada. Celui qui a un terrain sur une rue n'a pas un droit acquis à la permanence des règlements de construction. Vous achetez un terrain sur une rue en vue d'y ériger un magasin. Les règlements permettent n'importe quelle construction sur cette rue au moment où vous achetez le terrain. Quelque temps après, on passe un règlement en vertu duquel ce territoire est zoné et il devient défendu d'ériger autre chose qu'une maison d'habitation. Pouvez-vous dire : J'ai acheté ce terrain-là pour y construire un magasin, il avait une valeur spéciale pour cette fin et à cause de cela j'ai payé plus cher ? Non. Vous n'avez pas droit acquis à la permanence du règlement, simplement du fait que vous possédez un terrain (*Sillery v. Sun Oil*, 1964, R.C.S., 552).

Mais si, au lieu d'avoir un terrain vague, vous avez un magasin, alors, vous avez un droit acquis. Vous avez un droit acquis du fait de la construction du magasin, et on ne peut plus, à moins d'un texte qui le permette expressément, faire un règlement par lequel on interdit l'exploitation de ce commerce sur cette rue. Cependant, la non-rétroactivité du règlement ne s'applique qu'à l'utilisation que vous faites. Si vous avez, par exemple, une épicerie, vous ne pourrez pas invoquer le principe de la nonrétroactivité pour transformer ce magasin en pharmacie. Je choisis un exemple qui a été récemment décidé. Le droit acquis est à la permanence du magasin que vous avez, pas autre chose.

Par analogie, j'applique ces commentaires au cas sous étude.

Il appert de la requête de la requérante que les lots décrits dans les présentes conclusions n'ont pas été subdivisés pour le moment, que des habitations n'ont pas été érigées sur iceux et le reste.

Alors même si la requérante est propriétaire des terrains décrits aux présentes conclusions, droits miniers et droits de surface inclus, — il n'est donc pas étonnant alors que l'intimé a dû en exproprier une partie, pièce P-7 — elle est soumise aux articles 130, 130a, 130b et 131 de la Loi des mines (chap. 34, Statuts de Québec et ses amendements).

VU qu'une partie importante du point de vue soutenu par l'intimé concernant la propriété des droits de surface n'a pas été retenue, il y a lieu de ne pas accorder de frais sur la présente requête ;

Pour rendre la présente décision, je me suis permis de puiser abondamment dans le rapport de la Commission d'étude sur les droits de surface dans le Nord-Ouest québécois présidée par M. le juge Robert Langevin.

PAR CES MOTIFS :

DÉCLARE que la requérante, Habitat Mon Pays Inc., est propriétaire des morceaux de terre suivants, droits miniers et droits de surface inclus, morceaux de terre qu'elle a acquis de

Municipal Mortgage Corporation Limited par l'acte R-5, à savoir : tous les droits, titres et intérêts qu'elle a contre les Blocs E, F et G et les Blocs H et I dans le Canton Arnaud, comté de Saguenay, province de Québec ;

DÉCLARE que la requérante est détentrice d'une concession minière sur lesdits morceaux de terre ;

DÉCLARE que la requérante est soumise en autant que ces morceaux de terre sont concernés à l'application des articles 130, 130a, 130b et 131 de la Loi des mines (chap. 34, Statuts de Québec, 1965 et ses amendements jusqu'à ce jour) ;

LE TOUT, sans frais.